

# 地域住宅計画

かつうらしちいき  
勝浦市地域  
(第4回変更)

かつうらし  
勝浦市

平成21年9月

# 地域住宅計画

計画の名称	勝浦市地域		
都道府県名	千葉県	作成主体名	勝浦市
計画期間	平成 17 年度	～	22 年度

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

勝浦市は県都の千葉市より南東部に約50km位置し、人口約2万3千人、世帯数約9千世帯の地域である。

勝浦市は、漁業や観光を中心に発展してきたまちであり、“風光明媚な景勝地”“海産物の宝庫”として地域のイメージがあり、海や山に囲まれた自然景勝地海浜観光地として知られている。土地利用は、自然的、農業的土地利用が大半の地域であり、地形的には25.7kmリアス式の海岸が形成され、特に津波の影響を受けやすい地域にあり、全体的に狭隘な地形の中に密集して住宅され、住宅の規模・設備が不十分なまま老朽化した木造住宅が多い状況である。

人口は、昭和40年代から減少傾向に推移しており65歳以上の人口割合の増加が進み少子高齢化が進んでいる。

大学の誘致により一時期のワンルームアパート建設やバブル期における宅地開発計画の未完了などにより、住環境上の課題が生じている地域が存在する。

平成15年住宅・土地統計調査によると、持家世帯が70%弱、公営借家世帯にあつては1%程度、民営借家世帯は33%となっている。

勝浦市総合計画に基づき、老朽化した市営住宅の建替を推し進めるため、平成12年度より公営住宅整備事業により実施し、平成20年度末時点で旭ヶ丘団地45戸の内30戸の建替が完了した。

## 2. 課題

○公営住宅にあっては、公営住宅に入居している世帯とそうでない世帯との間に不公平感が生まれており、単身高齢者世帯が大半であり地域地区活動において若年世帯に負担が増加している状況にある。また、昭和30年代に建設されたものが多く、著しく老朽化しており、面積や設備の点で依然として居住水準が低い状態のままであり、快適に暮らせる環境が整っていない。

○起伏に富んだ狭隘な地形の中に集落が分散的に形成されており、消防・防災活動に制約があり、防災施設についても、小中学校などの公共用地を活用し、地域ごとの拠点確保に努めているものの総体的に不足している状況にあり、防災体制として重要な課題となっている。

○一般住宅全体として、高齢単身者世帯が多く、また、木造建築物にあっては、昭和56年以前の建築が半数を占めており、その多くは耐震改修が行われていない建築物である状況にあり、耐震上不安がある。また、バリアフリー対策も遅れており、高齢者等住居施策において重要な事項となっている。

### 3. 計画の目標

『老朽化した既存市営住宅の建て替えによる更新を推し進める。』

『震災に強いまちづくりをする。』

『安心して暮らせる住環境の整備』

### 4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	基準年度	目標値	目標年度
市営住宅の必要な住宅の割合	%	勝浦市内における建替された公営住宅の割合	12%	16	18%	22
市営住宅の火災報知機設置の割合	%	市営住宅に設置された火災報知機の割合	0%	16	100%	19
民間住宅耐震診断完了の割合	%	勝浦市内における耐震診断の完了した木造建築物の割合	0%	16	0.2%	22
バリアフリー化住宅の割合	%	勝浦市内におけるバリアフリー化された住宅の割合(住宅・土地統計調査)	33%	15	35%	20
市営住宅のストック総合改善事業の割合(外壁改修)	棟	市営住宅における外壁改修の工事実施割合	0棟	20	2棟	21

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

## 5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

### (1) 基幹事業の概要

#### 公営住宅整備事業

昭和30年代に設置された市営住宅の老朽化に伴い、平成12年度より旭ヶ丘団地の建替事業を公営住宅整備事業により実施してきた。

平成20年度末時点で旭ヶ丘団地45戸の内30戸の建替が完了したところであるが、引き続き全戸完了に向け事業を実施するものである。

#### 公営住宅等ストック総合改善事業

浜勝浦みなと団地は昭和45年に2棟が建設され39年が経過している。構造は中層耐火構造4階建てでこれまで修繕等を重ね維持管理に努めているが、外壁については劣化による傷みが著しく景観上も好ましくないため、2棟の外壁改修工事を実施するものである。

### (2) 提案事業の概要

#### その他事業（移転費）

旭ヶ丘団地（基幹事業）建て替えに伴う移転にかかる費用及び工事期間中の仮住居の家賃

#### 防火水槽・備蓄倉庫の設置

防火水槽及び備蓄倉庫を設置する。

#### 民間住宅耐震診断事業

昭和56年以前に建築された個人所有の木造住宅に対し耐震診断を実施した経費について補助を行う。

#### 高齢者等住宅改造費助成事業

高齢者及び身体障害者の居住する住宅の改造に要する費用の一部を助成する。

### (3) その他（関連事業など）

## 6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位は百万円)

### 基幹事業

事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅等整備事業	勝浦市	9戸	96
公営住宅ストック総合改善事業	勝浦市	2棟	18
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	勝浦市	8戸	22
合計			136

### 提案事業

事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
その他事業	移転費等	勝浦市	—	3
公営住宅火災報知機整備事業		勝浦市		3
民間住宅耐震診断事業		勝浦市	—	1
防火水槽・備蓄倉庫の設置		勝浦市	—	18
高齢者等住宅改造助成事業		勝浦市	—	2
合計				27

### (参考)関連事業

事業(例)	事業主体	規模等
住宅市街地総合整備事業(耐震改修促進型)		
住宅・建築物改修等事業		
まちづくり交付金(公営住宅等整備)		
まちづくり交付金(都心共同住宅供給事業)		

※交付期間内事業費は概算事業費

## 7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

## 8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。（ただし、一定の要件を満たす必要があります。）

## 9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。